

LAPORAN PENELITIAN

REKLAMASI PANTAI DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PENDAFTARAN TANAH

(Studi Kasus di Pantai Utara Jakarta)



Oleh

**HASMONEI, SH.M.Hum
PURWANINGDYAH MW, SH.
RATNA NURHAYATI, SH**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS TERBUKA
JAKARTA 2001**

HALAMAN PENGESAHAN

1. a. Judul Penelitian : Reklamasi Pantai Dalam Hubungannya Dengan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Pantai Utara Jakarta)
- b. Macam Penelitian : Deskriptif
2. Ketua Peneliti
 - a. Nama : Hasmonel, SH.M.Hum
 - b. NIP : 131787231
 - c. Jenis Kelamin : Laki-laki
 - d. Pangkat/Golongan : Penata Tk I, III/d
 - e. Jabatan Fungsional : Lektor
 - f. Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
 - g. Universitas : Universitas Terbuka
 - h. Bidang Ilmu yang diteliti : Hukum
3. Anggota Peneliti : Purwaningdyah MW, SH
Ratna Nurhayati, SH
4. Lokasi Penelitian : Jakarta Utara
4. Jangka Waktu Penelitian : 10 (sepuluh) bulan
5. Biaya Penelitian : Rp 4.720.000,- (Empat Juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)

Jakarta, Desember 2001

Mengetahui:

Dekan FISIP-UT



Drs. Zainul Ittihad Amin, M.Si

NIP. 131466578

Peneliti

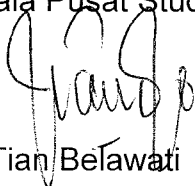


Hasmonel, SH.M.Hum

NIP. 131787231

Menyetujui

Kepala Pusat Studi Indonesia



Dr. Tian Belawati

NIP. 131569974

Ketua Lembaga Penelitian

Dr. WBP. Sumanjuntak, M.Ed.

NIP. 130212017

RINGKASAN

Masalah penelitian ini adalah bagaimanakah seharusnya pelaksanaan reklamasi pantai untuk keperluan pembangunan dalam hubungannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, prosedur perizinan jika ingin mengadakan reklamasi pantai dan faktor-faktor yang menjadi penghambat reklamasi pantai.

Alat pengumpulan data adalah dengan menggunakan pedoman wawancara dan perpustakaan/dokumentasi. Data yang terkumpul baik melalui wawancara maupun berasal dari dokumen diperiksa kembali kelengkapan dan konsistensinya satu sama lain kemudian disistematisir sesuai dengan permasalahan penelitian.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan tanah hasil reklamasi pantai untuk pembangunan sangat tergantung pada legalitas prosedur, permohonan perizinan penyelenggaraan reklamasi. Pelaksanaan pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai dikelompokkan dalam jenis pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu harus dimulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak, pembukuan dan penerbitan sertifikat. Prosedur perizinan penyelenggaraan reklamasi pantai dapat dikategorikan dalam persyaratan yang sederhana sebab hanya cukup meminta izin atau mengajukan permohonan kepada Gubernur. Namun demikian penyelenggaraan reklamasi pantai harus melalui proses/tahapan-tahapan yang secara yuridis administratif wajib ditempuh. Tahapan-tahapan tersebut dimulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan pembangunan, dan pengelolaan hasil reklamasi. Faktor yang menjadi penghambat terlaksananya reklamasi pantai antara lain koordinasi antar instansi, aturan yang belum jelas, berbenturannya beberapa kepentingan sehingga membutuhkan dana yang cukup besar.

KATA PENGANTAR

Penelitian yang berjudul Reklamasi Pantai Dalam Hubungannya dengan Pendaftaran Tanah (Studi kasus di Pantai Utara Jakarta) ini adalah penelitian lanjutan dari hasil penelitian penjajagan (eksplorasi) tentang Pelaksanaan Reklamasi Pantai. Penelitian ini dilaksanakan atas biaya dari Universitas Terbuka dengan harapan peneliti dapat lebih mendalami permasalahan dan substansi yang berhubungan dengan penerapan dari suatu peraturan perundang-undangan (hukum positif).

Laporan penelitian ini disusun dalam lima bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, methodologi penelitian, analisis dan pembahasan serta penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Namun demikian penulis dengan terbuka dan berlapang dada menerima kritik dan saran bagi perbaikan laporan penelitian ini.

Selesainya penelitian ini tidak terlepas dari bantuan semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu dan kepada pihak-pihak yang telah berkenan memberi bantuan baik materiil maupun spirituil, peneliti ucapkan terima kasih.

Jakarta, Desember 2001
Peneliti,

Hasmonel, SH.M.Hum
Purwaningdyah MW, SH
Ratna Nurhayati, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RINGKASAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Pengertian	6
B. Tujuan Reklamasi	9
C. Pendaftaran Tanah	10
BAB III. METHODOLOGI PENELITIAN	13
A. Metode Penelitian	13
B. Teknik Pengambilan Sampel	13
C. Instrumen Pengumpulan Data	14
D. Teknik Pengumpulan Data	14
E. Pengolahan dan Analisis Data	14
BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	15
A. Rencana Pengembangan Kota	15
B. Masalah Lingkungan Pantai Utara Jakarta	17
C. Reklamasi Pantai Utara Jakarta	19
D. Upaya-upaya Penertiban Pemanfaatan Tanah-tanah Pantai dan Tanah Reklamasi	25
E. Tata Cara Reklamasi	30
F. Reklamasi Rawa	33
G. Penyelenggaraan Reklamasi Pantai	34
H. Pendaftaran Tanah	42
I. Hubungan Prosedur dengan Pendaftaran Tanah	46
J. Faktor-faktor Penghambat Reklamasi dan Pendaftaran Tanah ...	48
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran	51
ACUAN PUSTAKA	52
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

Universitas Terbuka

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dari sejak jaman Adam manusia pertama sampai sekarang ini tidak dapat diingkari bahwa hampir semua aspek kebutuhan hidup manusia memerlukan tanah (lahan). Semakin berkembangnya suatu peradaban seharusnya umat manusia semakin bijaksana dalam memanfaatkan lahan, semakin majunya ilmu pengetahuan dan teknologi seharusnya semakin sempit lahan yang dibutuhkan dan sebaliknya hasil yang diperoleh menjadi lebih banyak. Kenyataan menunjukkan lain dari apa yang diharapkan. Berdasarkan catatan dan berbagai laporan ternyata manusia beradab tidak secara otomatis menjadi bijaksana dalam memanfaatkan lahan. Ilmu pengetahuan dan teknologi yang tinggi justru menjadi alat manusia untuk memaksimalkan eksploitasi lahan, sehingga semakin banyak tanah (lahan) yang diperlukan. Karena kebutuhan terhadap lahan (tanah) yang semakin tinggi tersebut, dilain pihak secara kuantitas luas wilayah daratan (tanah) itu sangat terbatas sekali, bahkan bila terjadi bencana alam atau abrasi bukan tidak mungkin luasnya menjadi berkurang. Manusia dengan ilmunya berusaha memanfaatkan wilayah yang selamanya tidak dapat dimanfaatkan untuk pembangunan

yaitu areal (wilayah) yang tergenang air seperti pantai, danau/situ, rawa dan sebagainya. Areal (wilayah) yang tergenang tersebut diupayakan menjadi lahan yang kering dan dapat dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan.

Dalam melaksanakan suatu proyek pembangunan adakalanya pihak terkait tidak mengalami hambatan penyediaan tanahnya, tetapi fakta yang sering terjadi adalah pelaksanaan penyediaan tanah mengalami berbagai hambatan dan menimbulkan masalah baik bagi pemilik tanah, pengguna tanah, maupun bagi masyarakat di sekitar tanah yang dibebaskan. Di samping itu lokasi tanah yang diinginkan nampaknya tidak selalu sesuai dengan kebutuhan dari pengguna tanah, misalnya pelabuhan kontainer atau pelabuhan laut, tempat rekreasi, olahraga air letaknya harus di pinggir pantai, tetapi sayangnya lahan di pinggir pantai tersebut baik dari segi luas wilayah dan kondisinya juga sangat terbatas, lebih-lebih pada saat pembangunan meningkat, kebutuhan terhadap lahan menjadi tidak seimbang dengan banyaknya pembangunan yang membutuhkan wilayah pantai.

Beranjak dari kenyataan di atas maka bukan sesuatu yang mustahil jika berbagai cara dimanfaatkan manusia agar luas wilayah daratan bertambah. Cara yang akhir-akhir ini populer dilakukan adalah mereklamasi daerah-daerah yang tergenang air, misalnya menimbun danau/situ, lebak dan pantai.

Tujuan penimbunan tersebut adalah untuk mendapatkan manfaat lahan, yang selama ini tidak dapat dijadikan objek hak tetapi setelah direklamasi maka kondisinya menjadi tanah daratan biasa yang dapat dijadikan objek hak atas tanah dan dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan. Walaupun sampai saat ini peraturan tentang reklamasi pantai belum ada, tetapi saat ini sudah ada ketentuan yang mengatur tentang reklamasi rawa yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 64/PRT/1993. Pasal 3 Peraturan Menteri ini mengatur mengenai tujuan reklamasi rawa yaitu "untuk mencapai terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui penyiapan prasarana dan sarana bagi keperluan lahan permukiman, pertanian, perkebunan, perikanan, industri dan perhubungan serta pariwisata.

Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 yang mengatur tentang penyelenggaraan reklamasi di DKI, dalam konsideransnya menyebutkan bahwa sesuai dengan Keppres No. 17 Tahun 1994, Kawasan Pantai Utara adalah termasuk kategori Kawasan Andalan yaitu kawasan yang mempunyai nilai strategis dipandang dari sudut ekonomi dan perkembangan kota. Kemudian di Propinsi Lampung reklamasi pantai diatur dengan Instruksi Gubernur No. P.M. 100/2414/Bappeda/1983 tentang tata cara penimbunan pantai, dan melarang semua bentuk penimbunan pantai tanpa izin Gubernur Kepala Daerah.

Berbeda dengan perangkat aturan untuk Wilayah Pantai Utara Jakarta yaitu diatur berdasarkan Keppres. Berdasarkan Pasal 1 butir 12 Keppres No. 32 Tahun 1990 Daerah Pantai Utara Jakarta antara lain yaitu Pantai Kapuk dinyatakan sebagai kawasan pantai berhutan bakau yang merupakan habitat alami dan berfungsi memberi perlindungan kepada perikehidupan pantai dan lautan. Dengan fungsi perlindungan tersebut maka wilayah Pantai Kapuk tersebut secara implisit dilarang untuk direklamasi.

Bila diperhatikan secara seksama terdapat inkonsistensi aturan. Tidak konsistensinya aturan ini merupakan celah-celah yang bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu. Celah-celah tersebut antara lain masih dimungkinkannya reklamasi tanpa memperhatikan lingkungan seperti halnya Pantai Utara direklamasi dengan alasan kawasan tersebut merupakan kawasan andalan. Dengan alasan tersebut akhirnya pantai direklamasi tanpa memperhatikan kawasan tersebut daerah yang perlu dilestarikan atau tidak. Sehingga penyelenggaraan reklamasi pantai bisa saja terjadi tanpa memperhatikan pelestarian lingkungan tetapi berorientasi kepada keuntungan jangka pendek semata.

B. Rumusan Masalah

Laporan penelitian ini menganalisis beberapa masalah yang berhubungan dengan reklamasi pantai. Permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimanakah seharusnya pelaksanaan reklamasi pantai untuk keperluan pembangunan dalam hubungannya dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah prosedur perizinan jika ingin menyelenggarakan reklamasi pantai?
3. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat reklamasi pantai?

Universitas Terbuka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian

Reklamasi adalah suatu kegiatan atau proses memperbaiki daerah atau areal yang tidak terpakai atau tidak berguna menjadi daerah yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan manusia antara lain untuk lahan pertanian, perumahan, tempat rekreasi dan industri (Ensiklopedi, 1990 : 137)

Menurut pengamatan penulis, di pantai Ancol Jakarta Utara dalam beberapa tahun terakhir sudah banyak dilakukan reklamasi yang peruntukannya adalah untuk tempat rekreasi dan hiburan, tetapi untuk wilayah Kapuk dan Pluit pelaksanaan reklamasi peruntukannya cenderung untuk perumahan. Di pantai Utara Semarang dan pantai Utara Surabaya atau secara umum pantai Utara pulau Jawa peruntukannya cenderung untuk tempat-tempat rekreasi dan industri.

Reklamasi pada dasarnya tidak hanya dilakukan terhadap wilayah pantai, tetapi juga dilakukan terhadap daerah pegunungan yang direklamasi menjadi lahan pertanian. Dalam hal ini meratakan daerah berbukit-bukit juga dapat dianggap sebagai suatu upaya reklamasi.

Dalam rangka mempercepat pertumbuhan industri dan membuka kesempatan berbagai bidang industri dan dunia usaha serta penanaman

modal asing, pemerintah telah mengeluarkan beberapa kebijakan sebagai dasar pelaksanaan reklamasi pantai antara lain:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan. PMDN No. 5 Tahun 1974 ini secara garis besar mengatur antara lain:
 - a. Hak-hak atas tanah untuk keperluan perusahaan dan persyaratannya;
 - b. Perusahaan pembangunan perumahan;
 - c. Industrial estate;
 - d. Penetapan lokasi perusahaan dan luas tanah yang diperlukan;
 - e. Tata cara penyediaan dan penguasaan tanah yang diperlukan.
2. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.

Di dalam Pasal 1 butir 6 disebutkan bahwa sempadan pantai adalah kawasan tertentu sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai. Selanjutnya di dalam butir 11 dinyatakan bahwa kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya adalah daerah yang mewakili ekosistem khas lautan maupun perairan lainnya, yang merupakan habitat alami yang memberikan tempat maupun perlindungan bagi perkembangan keanekaragaman tumbuhan dan satwa yang ada dan secara lebih khusus lagi pada butir 12 dinyatakan bahwa kawasan pantai berhutan

bakau adalah kawasan pesisir laut yang merupakan habitat alami hutan bakau (mangrove) yang berfungsi memberikan perlindungan kepada perikehidupan pantai dan lautan.

3. Staatsblad 1941 Nomor 382.

Di antaranya mengatur tentang perorangan atau badan hukum yang akan memanfaatkan pantai untuk keperluan pembangunan dengan cara reklamasi pantai atau penimbunan pantai. Pemanfaatan pantai ini memerlukan izin dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di mana reklamasi itu dilaksanakan.

4. Keputusan Presiden No. 52 Tahun 1995 tentang Kegiatan penyelenggaraan reklamasi pantai Utara DKI Jakarta. diantaranya menyebutkan bahwa untuk mewujudkan fungsi Kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai kawasan andalan, diperlukan upaya penataan dan pengembangan Kawasan Pantai Utara melalui reklamasi pantai dan sekaligus menata ulang daratan pantai yang ada secara terarah dan terpadu.
5. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 8 Tahun 1995 tentang kegiatan penyelenggaraan reklamasi di DKI.

B. Tujuan Reklamasi

Dalam Pasal 3 Perda DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta dinyatakan sebagai berikut:

Penyelenggaraan reklamasi dan penataan ruang kawasan Pantura Jakarta bertujuan:

- a. Tercapainya pemanfaatan ruang berkualitas untuk mewujudkan kota Jakarta sebagai kota pelayanan yang strategis dan memiliki daya saing yang tinggi dalam perkembangan dunia;
- b. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, kesejahteraan dan keamanan;
- c. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan dengan memperhatikan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya serta kelestarian bangunan dan lingkungan bersejarah;
- d. Mengendalikan pertumbuhan kota Jakarta ke arah Selatan untuk melindungi wilayah Selatan Jakarta sebagai Daerah resapan air.

Tujuan reklamasi secara tegas dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 64/PRT/1993 tentang Reklamasi Rawa yaitu untuk mencapai terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui penyiapan prasarana dan sarana bagi keperluan lahan

pemukiman, pertanian, perkebunan, perikanan, industri dan perhubungan serta pariwisata.

Dalam GBHN/1988,13, g disebutkan bahwa: Pendayagunaan daerah pantai wilayah laut, perairan darat dan kawasan udara terus dilanjutkan dan makin ditingkatkan tanpa merusak mutu dan kelestarian lingkungan hidup beserta sumber alamnya. Khususnya perlu lebih dikembangkan pengelolaan wilayah laut untuk meningkatkan manfaat dan memelihara kelestariannya. Hal ini bila dikaitkan dengan ketentuan reklamasi maka daerah yang pada awalnya tidak terpakai atau tidak berguna diperbaiki sehingga menjadi daerah yang dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk berbagai keperluan manusia antara lain untuk lahan pemukiman, pertanian, tempat rekreasi dan industri.

Dengan demikian secara eksplisit GBHN menyatakan bahwa tujuan reklamasi pantai adalah suatu usaha memanfaatkan pantai sekaligus memelihara kelestariannya.

C. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk pendaftaran tanah ini sesuai dengan perintah undang-undang ataupun ayat (1) tersebut di atas telah diterbitkan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain terdapat pada Pasal 19 UUPA, juga terdapat pada Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.

Menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a di atas, merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Universitas Terbuka

BAB III

METHODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian Reklamasi Pantai Utara Jakarta Dalam Hubungannya dengan Ketentuan Pendaftaran Tanah ini adalah normatif yuridis yaitu penelitian yang berusaha menjelaskan dan mengkonfirmasikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (normatif) dengan pelaksanaan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan.

B. Teknik Pengambilan Sampel

Analisis data terhadap permasalahan penelitian difokuskan pada lokasi Pantai Utara Jakarta yang terkena proyek lokasi reklamasi pantai. Teknik pengambilan sampel yang digunakan untuk pembahasan dalam penelitian ini adalah bersifat tidak acak. Artinya sampel dalam penelitian ini dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Sebagai dasar pertimbangan dalam pemilihan sampel penelitian ini antara lain:

1. Responden yang mempunyai pengetahuan tentang reklamasi antara lain Notaris, Pemilik Tanah yang terkena proyek reklamasi.

2. Responden terlibat langsung dalam kegiatan proyek reklamasi antara lain Direktur Perusahaan Pelaksana Reklamasi, Pejabat Pemerintah Daerah, dan Pejabat Badan Pertanahan Nasional.

C. Instrumen/alat pengumpulan data

Instrumen pengumpulan data yang digunakan untuk mendukung analisis masalah ini adalah pedoman wawancara dan kepustakaan

D. Teknik Pengumpulan Data

Data primer dikumpulkan dengan menggunakan pedoman wawancara, sedangkan data sekunder dikumpulkan dengan menggunakan dokumen resmi, laporan dan hasil-hasil penelitian yang sudah ada di perpustakaan

E. Pengolahan, Rancangan dan Analisis Data

Data yang terkumpul baik data kepustakaan maupun data empiris berupa hasil studi lapangan, diperiksa kembali kelengkapan dan konsistensinya satu sama lain kemudian disistematiskan sesuai dengan permasalahan penelitian. Sebagian data lapangan diolah secara deskriptif. Selanjutnya data diinterpretasi guna memberikan makna terhadap data. Analisis data dilakukan secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan pola pikir deduktif-induktif.

Universitas Terbuka

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Rencana Pengembangan Kota

Secara umum jenis-jenis tanah yang ada di Indonesia adalah bervariasi dan relatif subur terutama di daerah pegunungan. Namun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa lahan-lahan yang dulunya subur kini banyak yang diubah menjadi daerah pemukiman, industri dan sebagainya. Di lain pihak salah satu kendala yang pencegahannya sangat sulit adalah faktor pertambahan penduduk. Dengan bertambahnya penduduk maka harus juga disediakan sarana dan prasarana, terutama yang menyangkut pemanfaatan ruang. Ini berarti pemerintah harus mampu menyediakan lahan yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai ragam kegiatan. Pada daerah-daerah tertentu atau kota-kota besar terutama daerah/kota yang potensial atau menjanjikan masa depan yang lebih baik, relatif lebih cepat bertambah. Daerah atau kota tersebut misalnya Jakarta, Surabaya, Semarang, dan Bandar Lampung. Hampir semua kota yang diidam-idamkan oleh masyarakat berada di pinggir pantai. Dengan demikian mau tidak mau pemikiran dan usaha penambahan luas lahan bagi pertambahan penduduk dan kegiatan industri sudah sewajarnya menjadi prioritas bagi pemerintah.

Tidak dapat dipungkiri, kota merupakan pusat konsentrasi berbagai kegiatan yang langsung melayani kebutuhan penduduk kota itu sendiri dan secara tidak langsung melayani kebutuhan penduduk desa di seputar kota. Oleh karena itu kota merupakan daerah yang strategis dan relatif sentris terhadap berbagai kegiatan yang akan dilakukan oleh masyarakat. Namun demikian tetap saja pengembangan kota-kota di Indonesia harus direncanakan dengan matang. Rencana pengembangan kota-kota di Indonesia umumnya didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan:

- a. Jenis dan karakteristik kegiatan yang layak berlokasi di daerah kota;
- b. Pola distribusi kegiatan yang akan dilakukan;
- c. Besarnya kebutuhan ruang bagi pengembangan berbagai kegiatan di daerah kota;
- d. Karakteristik fisik wilayah tempat akan dilakukan kegiatan

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pengembangan wilayah pantai-pantai di berbagai kota di Indonesia perlu rencana yang matang sehingga memenuhi keinginan semua pihak. Selanjutnya bagi wilayah pantai yang sudah berkembang tetapi tidak sesuai dengan rencana, maka diperlukan berbagai tindakan penataan antara lain:

- a. Mengadakan penataan kembali lokasi berbagai kegiatan di daerah pantai, yaitu dengan mengeluarkan beberapa kegiatan yang lokasi dan fungsinya tidak sesuai dengan kegiatan di wilayah pantai.

- b. Membatasi kepadatan penduduk atau mempertahankan kepadatan penduduk yang ada di daerah pantai dengan mengalihkan sebagian fasilitas perumahan keluar dari kawasan tersebut.

Dari berbagai laporan dan tulisan dapat diketahui bahwa terjadi pengikisan pantai (abrasi) di berbagai pantai di Indonesia. Pengikisan pantai ini mengakibatkan batas awal pantai yang dulunya merupakan daratan tetapi saat ini sudah menjadi lautan. Oleh karena itu jika ingin memanfaatkan kembali wilayah tersebut menjadi lahan yang bermanfaat, maka perlu direklamasi.

B. Masalah Lingkungan Pantai Utara Jakarta

Dari sekian banyak persoalan yang ada di balik proyek-proyek reklamasi, masalah hukum yang paling mendasar adalah penyimpangan dari ketentuan tata ruang. Selama ini kawasan kawasan pantai di berbagai daerah di Indonesia tidak direncanakan sebagai kawasan kota pantai, pemukiman ataupun kawasan industri. Namun karena pertimbangan-pertimbangan bisnis dari segelintir pemodal/investor, kemudian dilakukan berbagai penyesuaian terhadap tata ruang daerah setempat. Akibatnya, tercipta suatu situasi yang ironis, perencanaan kota lebih ditentukan oleh pertimbangan para investor daripada pertimbangan tata ruang yang sudah dituangkan dalam rencana induk (master plan). Akibat-akibat nyata dari proyek-proyek reklamasi pantai yang tidak disertai perhitungan matang pada akhirnya akan ditanggung oleh lingkungan. Tanggul-tanggul pemecah gelombang akan menggantikan hutan

mangrove/bakau yang merupakan penyangga pantai yang alami. Pencemaran akibat limbah industri atau pemukiman akan bertambah parah, sehingga menimbulkan pendangkalan, sedimentasi dan kekeruhan air yang tinggi di wilayah sekitarnya, yang pada akhirnya ikut berperan dalam menurunkan kualitas tutupan dan kematian karang yang ada di perairan sekitarnya. Salah satu contoh nyata yaitu apa yang terjadi di pantai Utara Jakarta. Hasil wawancara yang dilakukan terhadap warga Kapuk Muara yang sudah menghuni wilayah tersebut kurang lebih 20 tahun menyatakan bahwa dari tahun ketahun genangan air hujan yang terjadi di wilayahnya selalu menunjukkan peningkatan baik tinggi genangan maupun lama genangan. Pada awal tahun 1980an penduduk setempat masih bisa mencari ikan di daerah sekitar rawa sambil mendengarkan berbagai jenis kicau burung, tetapi saat ini hal itu tidak mungkin lagi terjadi karena sudah berubah menjadi kawasan pemukiman dan industri.

Kondisi lingkungan tersebut sesuai dengan hasil laporan akhir Tim Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Penggunaan Pantai, akibat reklamasi yang dilakukan untuk membangun kawasan bisnis di sebelah Barat Jakarta, telah membawa masalah lingkungan. Pada saat musim hujan, jalan tol Soedijatmo yang menghubungkan bandar udara Soekarno-Hatta dengan Jakarta selalu tergenang air. Penyebabnya adalah pengurukan tanah rawa atau pelaksanaan reklamasi yang permukaannya lebih tinggi dibanding permukaan tanah sekitarnya.

Oleh karena sudah terlalu padatnya kegiatan sektor pembangunan, seperti kawasan pelabuhan dan pemukiman, maka kondisi pantai Utara Jakarta saat ini sudah tidak memenuhi syarat untuk bisa dijadikan kawasan lindung. Hutan lindung dan daerah-daerah retarder (daerah penampung air) berupa rawa-rawa dan tambak yang bisa menampung kelebihan air di musim hujan atau pada saat pasang naik kini sudah langka, bahkan sebagian sudah berubah menjadi kawasan pemukiman mewah. Pembangunan kawasan ini telah mengorbankan ekosistem pantai yang sebelumnya terdapat di kawasan ini.

C. Reklamasi Pantai Utara Jakarta

Menurut Keppres Nomor 52 Tahun 1995, Reklamasi Pantai Utara Jakarta meliputi bagian perairan laut Jakarta yang diukur dari garis pantai Utara Jakarta secara tegak lurus ke arah laut sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 meter. Selanjutnya, areal hasil reklamasi pantai ini akan diberikan status hak pengelolaan kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta.

Berdasarkan data yang ada di Kantor Wilayah Pertanahan Nasional DKI Jakarta, pada tahun 1987 Pemerintah DKI Jakarta mengemukakan rencana pembangunan fisik reklamasi pantai Utara Jakarta yang pelaksanaannya telah dimulai tahun 1988. Pantai Utara Jakarta yang segera akan direklamasi tersebut adalah sepanjang 32 km dan lebar 1,5 km dengan kedalaman 5 meter. Hasil reklamasi ini direncanakan akan menambah kawasan pantai seluas 2.700 hektar yang diperuntukkan bagi berbagai

kepentingan sektor pembangunan, antara lain pemukiman, kawasan pelabuhan dan industri pendukung serta kawasan bisnis lainnya. Penyelenggaraan reklamasi tersebut ternyata terhambat oleh berbagai kendala sehingga sampai tahun 2001 realisasinya masih jauh dari yang sudah direncanakan.

Tata ruang untuk kawasan reklamasi pantai Utara Jakarta ini akan direncanakan secara matang dan berbeda dari Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) DKI Jakarta. Berdasarkan RUTR DKI Jakarta Tahun 2005, pemerintah daerah akan membagi-bagikan tanah kepada pihak pengembang untuk dibangun. Tetapi dalam konsep tata ruang baru, konsep pembagian kapling demikian tidak akan dilakukan. Sistem baru adalah membagi tanah reklamasi seluas 2.700 hektar menjadi tiga kawasan, yaitu kawasan Barat yang dititik beratkan untuk sektor perumahan, kawasan tengah yang akan dikembangkan menjadi kawasan bisnis (perkantoran, hotel dan sebagainya), dan kawasan Timur untuk pelabuhan dan industri penunjang. Pada setiap kawasan akan dibentuk sub-sub kawasan, yang intinya untuk mengkhususkan sektor pembangunan, seperti tipe-tipe perumahan apa saja yang dibolehkan dibangun dan berapa ketinggian bangunan yang diizinkan. Pada sub-kawasan yang lain, direncanakan untuk dibangun tempat rekreasi dengan site plan yang benar-benar jelas.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara, Muara Baru merupakan kawasan bagian Timur wilayah Pantai Utara yang dipakai sebagai pelabuhan dan industri penunjang.

Kawasan tersebut telah diberi izin hak pengelolaan sebagai hasil reklamasi pantai. Hasil reklamasi pantai yang diberi izin tersebut adalah seluas 75 hektar dengan Nomor Hak Pengelolaan HPL 1/Muara Baru. Hak Pengelolaan tersebut diberikan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional pada PT. Pelabuhan Perikanan Samudra.

Kawasan Barat Pantai Utara Jakarta juga dilakukan reklamasi tetapi direncanakan untuk pengembangan sektor perumahan dengan luas kurang lebih 100 hektar. Izin pengelolaan hasil reklamasi diberikan kepada PT Taman Harapan Indah dan berlokasi di Pantai Mutiara dengan Nomor HPL 2/Pluit (peta lokasi terlampir).

Reklamasi, bagaimanapun telitinya direncanakan, tetap akan mengubah kondisi dan ekosistem pantai dan ekosistem buatan yang baru tentunya tidak akan sebaik yang alamiah. Oleh karena itu, upaya reklamasi pantai perlu direncanakan sedemikian rupa dan secara seksama agar keberadaannya tidak mengubah secara radikal ekosistem pantai yang asli. Untuk itu diperlukan perencanaan tata ruang yang rinci, penelitian lingkungan untuk analisis dampak lingkungan regional, penelitian hidro-oceanografi, perencanaan teknis reklamasi dan infrastruktur, perencanaan drainase dan sanitasi, perencanaan sosial-ekonomi dan pengembangan dan lain-lain.

Pantai Utara Jakarta saat ini hampir bisa dikatakan telah “habis” dipakai untuk kepentingan pembangunan fisik, seperti pelabuhan, pemukiman dan kawasan industri, sehingga hampir tidak menyisakan lahan untuk kawasan lindung. Saat ini masih ada kawasan hutan pantai yang

tersisa, yaitu Cagar Alam Muara Angke dan Hutan Lindung Angke Kapuk. Namun, hutan pantai inipun tidak terlepas dari kerusakan akibat makin mendesaknya pembangunan pemukiman di sekitar kawasan hutan lindung ini. Berdasarkan Hasil Laporan Akhir Tim Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Penggunaan Pantai Untuk Kepentingan Pribadi/Perorangan, kegiatan pembangunan perumahan mewah Pantai Indah Kapuk, turut andil dalam mengubah ekosistem di wilayah ini, terutama menyangkut habitat satwa seperti burung-burung yang sebelumnya banyak terdapat di kawasan ini, sebagai akibat dari penimbunan rawa-rawa yang menjadi habitat burung tersebut. Kerusakan hutan pantai (terutama hutan mangrove yang masih terdapat di kawasan ini) juga disebabkan oleh banyaknya sampah dari daratan yang mengalir bersama aliran sungai dan menutupi akar-akar mangrove sehingga menyebabkan pertumbuhan tanaman pantai ini terhambat.

Sedangkan sebelumnya reklamasi pantai sudah dilakukan di kawasan pantai Ancol yang kini sudah berubah wajah menjadi tempat wisata dengan segala fasilitas, seperti hotel dan sarana rekreasi lainnya. Upaya pengembangan kawasan Ancol ini sudah dilakukan sejak tahun 1960-an. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1960, misalnya sudah mengatur tentang Peruntukan dan Penggunaan Tanah Ancol. Peraturan Pemerintah ini ditindak lanjuti dengan keluarnya Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 812 Tahun 1980 kemudian mensahkan pelaksanaan proyek reklamasi pantai ini. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus

Ibukota tersebut menyatakan bahwa reklamasi dilakukan untuk daerah sepanjang pantai Ancol sejauh lebih kurang 600 (enam ratus) meter dari garis laut yang ada saat itu. Ditetapkan pula bahwa tanah hasil reklamasi tersebut digunakan untuk daerah-daerah industri, perumahan, dan rekreasi.

Rencana ambisius membangun Jakarta sebagai kota pantai yang dilakukan dengan reklamasi kawasan pantai seluas 2.700 hektar dimulai tahun 1988 diramalkan dampaknya berimplikasi tidak hanya terhadap rusaknya terumbu karang tetapi juga akan merombak ekosistem pantai Utara Jakarta secara kompleks. Jika rencana tersebut sudah terwujud, maka tanggul-tanggul pemecah gelombang dan waduk-waduk lapangan golf dari pusat rekreasi akan menggantikan hutan mangrove dan rawa-rawa yang saat ini masih diperlukan untuk menahan abrasi pantai dan menampung kelebihan air.

Kondisi perairan Teluk Jakarta yang saat ini saja sudah mengalami pencemaran serius, dengan meningkatnya pembangunan sarana prasarana, perumahan dan industri maka akan lebih memperparah lagi kondisi perairan Teluk Jakarta. Dampak lain dari adanya berbagai aktivitas di kota pantai yaitu terjadinya sedimentasi (pendangkalan) dan kekeruhan air yang tinggi. Pencemaran tersebut juga akan mempengaruhi perairan dekat daratan DKI Jakarta. Pencemaran lingkungan ini dipastikan akan ikut berperan dalam menurunkan kualitas tutupan dan kematian terumbu karang yang ada di teluk Jakarta, karena biota karang memerlukan kejernihan air untuk hidupnya. Diperkirakan beberapa biota karang pada pulau-pulau karang di perairan

pulau Seribu seperti Tanjung Priok, Kamal, Cangkir yang telah menyatu dengan daratan pulau Jawa melalui proses tombolo juga akan ikut mati.

Salah satu masalah mendasar dari penyelenggaraan reklamasi Pantai Utara Jakarta ini adalah menyangkut rencana tata ruang DKI Jakarta yang sebelumnya tidak memiliki rencana kawasan kota pantai yang terpadu, bahkan dalam Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) DKI Jakarta, kawasan pantai Utara Jakarta sama sekali tidak direncanakan untuk dijadikan kawasan pemukiman dan industri. Tetapi sebagaimana biasanya, akibat rencana yang tidak matang maka kemungkinan untuk mengubah tata ruang dari tujuan semula sangat besar. Bukan tidak mungkin dalam rencana awal di areal hasil reklamasi diperuntukkan untuk daerah pelabuhan atau wisata, nantinya berubah menjadi wilayah pemukiman dan kawasan bisnis saja. Apabila hal ini benar-benar terjadi, maka maksud utama dari reklamasi ini akan sia-sia saja. Reklamasi, seharusnya tidak hanya memperluas daratan tetapi juga dapat memperbaiki lingkungan sekitarnya.

Sudah menjadi kesepakatan umum bahwa tujuan akhir dari pengelolaan wilayah pantai dan laut adalah agar masyarakat dapat memanfaatkan sumber daya alam dan jasa-jasa lingkungan di wilayah ini demi alasan sosial. Akan tetapi, kenyataan telah membuktikan bahwa sebagian wilayah Pantai Utara telah mengalami berbagai tekanan ekologis seperti pencemaran, kelebihan eksploitasi sumber daya dan degradasi fisik habitat sebagai akibat dari kegiatan pembangunan di wilayah pantai itu

sendiri maupun yang terdapat di lahan atas dan laut lepas (Butar-Butar, 1996).

Fakta empirik membuktikan bahwa kerusakan lingkungan tidak hanya disebabkan oleh industrialisasi dan modernisasi, tetapi juga karena pengrusakan ekosistem pantai dan *over-exploitation* atas sumber daya yang terdapat di kawasan ini, seperti perburuan burung-burung, pembabatan hutan mangrove dan sebagainya. Hasil pengamatan pada saat penelitian, dari sekian banyak faktor yang menyebabkan ancaman terhadap pembangunan wilayah Pantai Utara Jakarta secara berkelanjutan, salah satunya adalah karena pendekatan atau teknik perencanaan dan pelaksanaan pembangunan wilayah pantai yang dilakukan secara sektoral dan terpilah-pilah. Masing-masing membangun demi kepentingannya sendiri-sendiri tanpa memperhatikan daya dukung lingkungan dan kepentingan masyarakat yang lebih luas.

D. Upaya-upaya Penertiban Pemanfaatan Tanah-tanah Pantai dan Tanah Reklamasi

Pada tanggal 9 Mei 1996, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 410-1293 tentang Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi. Surat Edaran ini dikeluarkan dengan alasan bahwa akhir-akhir ini banyak pertanyaan dari berbagai kalangan mengenai status tanah timbul, tanah reklamasi di atas tanah yang hilang karena abrasi atau terkena bencana alam lainnya.

Berdasarkan Surat Edaran tersebut, tanah-tanah yang hilang secara alami, baik karena abrasi pantai, tenggelam atau hilang karena longsor, tertimbun atau karena gempa bumi, atau pindah ke tempat lain karena pergeseran tempat (land slide) maka tanah-tanah tersebut dinyatakan hilang dan haknya hapus dengan sendirinya. Selanjutnya pemegang haknya tidak dapat meminta ganti rugi kepada siapapun dan tidak berhak menuntut apabila di kemudian hari, di atas bekas tanah tersebut, dilakukan reklamasi/penimbunan dan/atau pengeringan (polder).

Tanah-tanah reklamasi dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara yang pengaturannya dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pihak yang melakukan reklamasi dapat diberikan prioritas pertama untuk mengajukan permohonan hak atas tanah reklamasi tersebut. Sedangkan status tanah timbul yang terjadi secara alami, seperti delta, tanah pantai, tepi danau/situ, endapan tepi sungai, pulau timbul dan tanah timbul secara alami lainnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yang penguasaannya diatur oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Surat edaran tersebut juga menyatakan bahwa untuk tanah yang akan direklamasi sebelumnya harus diberi tanda-tanda batasnya sehingga bisa diketahui luas tanah yang nantinya selesai direklamasi.

Status tanah reklamasi umumnya adalah Hak Pengelolaan. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Keppres Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang dalam Pasal 9 ayat (1) menyatakan

bahwa areal hasil reklamasi Pantai Utara Jakarta diberikan status hak pengelolaan kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dengan status hak pengelolaan ini maka distribusi hak atas tanah tersebut sepenuhnya diserahkan kepada pemegang hak.

Upaya penertiban kawasan tanah pantai kemudian lebih diperinci lagi dalam Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 500-1197, tanggal 3 Juni 1997, yang isinya menyatakan penangguhan proses pemberian hak atas izin lokasi yang telah dikeluarkan untuk daerah berbatas pantai. Secara tegas surat edaran tersebut juga menyatakan bahwa pemerintah sama sekali tidak akan memberikan izin lokasi bagi sebidang tanah yang merupakan suatu pulau.

Kebijakan yang tercantum dalam surat edaran ini kemudian diikuti oleh sejumlah Pemerintah Daerah yang menginstruksikan agar dilakukan peninjauan kembali atas izin pembangunan kawasan pantai yang diberikan kepada investor yang dinilai lamban merealisasikan proyeknya. Termasuk dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Timur, yang segera menginstruksikan Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Surabaya untuk mencabut izin pembangunan kawasan pantai di wilayahnya di areal seluas kurang lebih 3000 hektar.

Disamping upaya penertiban yang dilakukan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerahpun sudah berusaha untuk melakukan penertiban pemanfaatan tanah pantai dengan membuat peraturan tentang sempadan pantai. Sempadan pantai adalah suatu jalur sepanjang pantai dengan lebar

tertentu proporsional dengan bentuk pantai yang diukur dari bibir pantai, idealnya sejauh 100 - 200 meter diukur dari titik pasang tertinggi. Sepanjang kawasan ini dipakai untuk kegiatan konservasi, yakni untuk berbagai kegiatan yang sifatnya melestarikan lingkungan pantai dan laut. Oleh sebab itu, segala aktivitas pembangunan yang sifatnya non-konservasi, seperti kawasan pemukiman atau perhotelan dan aktivitas komersial lainnya, tidak diizinkan untuk dilakukan di sepanjang sempadan pantai. Namun demikian, penataan ruang di kawasan ini terkesan belum teratur dan belum ada keseragaman antara satu daerah dengan daerah lain. Kesan yang tampak dari berbagai peraturan daerah yang mengatur wilayah ini adalah belum adanya ketegasan dari beberapa pemerintah daerah untuk benar-benar menerapkan peraturan hukum yang telah dibuatnya. Akibatnya pembangunan yang dilaksanakan di wilayah ini terkesan tidak terencana dan menciptakan kondisi yang kurang mendukung kelestarian lingkungan. Pada dasarnya sempadan pantai harus diperuntukkan bagi kegiatan konservasi habitat pantai, antara lain untuk mengurangi pengikisan pantai, namun dalam praktiknya pengaturan ini belum sepenuhnya ditaati. Hal ini dapat dilihat secara jelas di sepanjang Pantai Utara Jakarta Bagian Barat yaitu Pantai Kapuk Muara.

Berdasarkan pengamatan, selama ini belum ada suatu kesepakatan atau keinginan pihak Pemerintah Daerah Jakarta Utara untuk benar-benar membuat atau memberlakukan hukum dan peraturan-peraturan secara konsekuen. Di beberapa daerah tertentu termasuk Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta sudah menetapkan sempadan pantai, namun dalam

praktiknya masih banyak terjadi pelanggaran yang dilakukan kalangan tertentu yang memanfaatkan wilayah pantai ini. Dalam Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta tahun 1995 ditetapkan sempadan pantai sejauh 100 meter dari bibir pantai, namun ada Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang hanya menetapkan sempadan pantai sejauh 10 sampai 20 meter. Akan tetapi, dalam praktiknya efektivitas peraturan-peraturan ini terkesan tumpul dan tidak berdaya menghadapi desakan kepentingan berbagai pihak yang melakukan kegiatan komersil maupun non-komersil di wilayah ini. Di samping itu koordinasi berbagai instansi dalam melaksanakan peraturan mengenai sempadan pantai ini masih belum tertata dengan baik. Seperti dalam masalah pemberian izin reklamasi dan sertifikasi lahan tanah pantai hasil reklamasi. Hasil wawancara menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak dilibatkan dalam proses pemberian izin reklamasi. Badan Pertanahan baru dilibatkan yaitu pada saat proses pendaftaran tanah hasil reklamasi.

Beberapa daerah, baik daerah Propinsi maupun Kabupaten/kota, umumnya telah menetapkan sempadan pantai yang lebarnya berbeda-beda dari satu daerah ke daerah yang lain. Namun, secara umum dapat disimpulkan bahwa lebar sempadan pantai tersebut berkisar antara 20 meter sampai 200 meter. Tujuan penetapan sempadan pantai secara umum adalah untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup di wilayah pantai, dengan sasaran untuk meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah,

air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta mempertahankan keanekaragaman tumbuhan, satwa, tipe ekosistem, dan keunikan alamnya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di beberapa kawasan pantai, tampak bahwa sekalipun Pemerintah Daerah setempat telah menetapkan suatu kawasan sebagai kawasan lindung dengan cara menetapkan sempadan pantai dalam Peraturan Daerahnya atau Keputusan Gubernur/Bupati/Walikota/madya, kenyataannya penggunaan kawasan pantai tersebut tidak sesuai dengan isi peraturan.

Pada prinsipnya penetapan sempadan pantai akan mengurangi eksekusi dari reklamasi pantai, oleh karena suatu kawasan sempadan pantai diperuntukkan bagi kegiatan konservasi habitat pantai, antara lain untuk mengurangi pengikisan pantai, sehingga tidak memungkinkan dilakukan reklamasi untuk kegiatan apapun juga.

E. Tata cara Reklamasi

1. Reklamasi Pantai

Perusahaan atau badan hukum yang mengajukan permohonan pemberian izin penimbunan pantai, mengajukan permohonan kepada Gubernur/Kepala Daerah Propinsi di wilayah daerah di mana reklamasi tersebut dilakukan dengan lampiran/syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Menyusun site plan rencana penimbunan pantai dengan meminta persetujuan Walikota/Bupati setempat.
- b. Membuat analisis mengenai dampak lingkungan.

Sesuai dengan Pasal 6 SK Menteri Perhubungan Nomor KM. 1 Tahun 1992, bahwa

1. Rencana pembangunan di luar bidang perhubungan yang berada pada kawasan yang menjadi kewenangan Departemen Perhubungan, wajib dilengkapi dengan penyajian informasi lingkungan, analisis dampak lingkungan serta rencana pengelolaan lingkungan dan rencana pemantauan lingkungan.
2. Kegiatan operasional di luar bidang perhubungan yang berada pada kawasan yang menjadi kewenangan Departemen Perhubungan, wajib dilengkapi dengan penyajian evaluasi lingkungan, serta rencana pengelolaan lingkungan dan rencana pemantauan lingkungan.

Karena kegiatan manusia sering mengakibatkan kemunduran lingkungan, maka untuk menanggulangi kerusakan lingkungan itu harus dibuat studi evaluasi lingkungan, dan dalam perencanaan kegiatan tertentu harus dibuat analisis dampak lingkungan yaitu penyelidikan tentang kemungkinan perubahan lingkungan secara biofisik dan sosio ekonomis, akibat kegiatan yang direncanakan (Johara T. Jayadinata, 1992 : 168). Banyak contoh lokasi yang sudah mengalami kerusakan lingkungan akibat tidak adanya studi lingkungan sebelum diadakannya reklamasi pantai. Wilayah pantai yang pada awalnya merupakan daerah yang perlu dilindungi karena menjadi daerah suaka margasatwa, dengan adanya reklamasi pantai fungsi itu menjadi hilang. Peristiwa seperti ini menurut penulis justru bukan

untuk mengambil manfaat bagi keperluan hidup manusia, tetapi justru sebaliknya di kemudian hari akan merugikan umat manusia.

Tata cara penyelenggaraan reklamasi di DKI Jakarta diatur dalam Keppres Nomor 52 Tahun 1995 dan Perda Nomor 8 Tahun 1995. Untuk menyelenggarakan reklamasi pantai Utara Jakarta, Gubernur DKI Jakarta membentuk badan pelaksana yang bertugas dapat melakukan kerjasama dengan pihak lain.

Yang dimaksud dengan pihak lain tersebut adalah mitra kerja yang ditunjuk oleh badan pelaksana atau pemenang lelang untuk melaksanakan reklamasi pembangunan di atas lahan hasil reklamasi, atau melakukan penataan daratan di kawasan Pantai Utara.

Yang dimaksud dengan penunjukan adalah penetapan pengembang oleh ketua Badan Pelaksana untuk melaksanakan suatu pembangunan di kawasan Pantai Utara.

Yang dimaksud dengan pelelangan adalah kegiatan penawaran suatu paket pembangunan di kawasan Pantai Utara oleh Badan Pelaksana kepada calon pengembang yang telah menyatakan kesanggupan minat.

Beberapa hal penting dalam reklamasi pantai di DKI:

- a. Syarat-syarat, tata cara dan bentuk kerjasama usaha diatur oleh Gubernur (Pasal 8 Keppres No. 52 Tahun 1995).

- b. Badan pelaksana bertanggung jawab atas perencanaan, perizinan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian teknis reklamasi (Pasal 33 ayat 2 Perda No. 8 Tahun 1995).
- c. Perencanaan reklamasi disusun secara cermat dan terpadu mencakup rencana teknis reklamasi, rencana pemanfaatan ruang hasil reklamasi, rencana rancang bangun, rencana penyediaan prasarana dan sarana, analisis dampak lingkungan, rencana kelola lingkungan, rencana pemantauan lingkungan, rencana lokasi pengambilan bahan material dan rencana pembiayaan (Pasal 34 Perda No. 8 Tahun 1995).
- d. Areal tanah hasil reklamasi pantai Utara Jakarta diberikan status Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Daerah (Pasal 30 ayat 1 Perda No. 8 Tahun 1995).

F. Reklamasi Rawa

Sebagai bahan perbandingan dalam pembahasan penelitian ini, alternatif lain untuk mendapatkan lahan yang lebih luas adalah memanfaatkan rawa dengan cara reklamasi. Yang dimaksudkan dengan reklamasi rawa yaitu dengan sengaja suatu daerah yang selamanya tergenang air dikeringkan atau direklamasi dengan sengaja. Realisasi ini dapat dilihat dengan dicetaknya sawah dari tanah rawa di Kalimantan maupun di Sumatera seperti Palembang, Jambi dan Lampung.

Namun demikian pada dasarnya reklamasi tidak hanya kegiatan atau menimbun daerah tergenang air saja. Daerah yang awalnya tergenang air

kemudian berubah menjadi daratan itu hanyalah aspek yang akan muncul sebagai akibat dilaksanakannya reklamasi. Oleh karena itu reklamasi rawa secara liar tidak dibenarkan. Untuk mengantisipasinya telah dikeluarkan peraturan yang berkenaan dengan hal tersebut yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 64/PRT/1993 tentang Reklamasi Rawa, yang mengatur tata cara penyelenggaraan kegiatan reklamasi rawa. Menurut aturan tersebut pelaksanaan reklamasi rawa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Telah memperoleh izin pencadangan lahan dari Gubernur Kepala Daerah;
- b. Telah memperoleh izin pencadangan rawa dari pejabat yang berwenang;
- c. Rencana teknis reklamasi rawa telah memperoleh pengesahan dari Direktur Jenderal;
- d. Mengikuti syarat dan tata cara yang berlaku bagi pelaksanaan kegiatan reklamasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan data yang ada di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, Pantai Kapuk Muara yang saat ini telah berdiri bangunan-bangunan mewah (Pantai Indah Kapuk) awalnya merupakan daerah rawa dan kawasan pantai.

G. Penyelenggaraan Reklamasi Pantai

Di Indonesia hingga saat ini belum ada ketentuan umum yang mengatur reklamasi pantai secara nasional. Masing-masing daerah mempunyai tata cara tersendiri dan masih ada peraturan yang berasal dari

pemerintahan Belanda, ada pula yang berbentuk Peraturan Daerah bahkan Keputusan Presiden. Namun demikian penyelenggaraan reklamasi pantai harus melalui proses/tahapan yang secara yuridis administratif wajib ditempuh. Berdasarkan hasil wawancara, tahapan-tahapan tersebut dimulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pembangunan dan pengelolaan hasil reklamasi.

1. Perencanaan

- a. Badan Pelaksana Unit/Instansi lain yang terkait menyiapkan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara (Pantura) Jakarta, yang selanjutnya ditetapkan dengan keputusan Gubernur.
- b. Berdasarkan keputusan Gubernur tersebut Badan Pelaksana membuat:
 - 1) Rencana Rinci Kawasan Pantura Jakarta;
 - 2) Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) dan Rencana Pedoman Pembangunan (Development Guide Plan) dari setiap paket lokasi areal reklamasi;
 - 3) Lokasi/areal prioritas yang ditetapkan sebagai paket pelaksana reklamasi;
 - 4) Kerangka Acuan Kegiatan dari setiap paket lokasi areal prioritas reklamasi.

2. Pelaksanaan

- a. Pelelangan

- 1) Badan Pelaksana menyiapkan pedoman pelelangan untuk pelaksanaan pelelangan setiap lokasi/areal prioritas;
- 2) Proses pelelangan/penunjukan dilakukan oleh Panitia Pelelangan/ Penunjukan yang ditentukan oleh Ketua Badan Pelaksana dan diikuti oleh mitra usaha/developer/perusahaan-perusahaan peminat pengembang Kawasan Pantura Jakarta, dengan persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pelaksana.
- 3) Badan Pelaksana dapat menunjuk konsultan manajemen pembangunan untuk membantu pelaksanaan pelelangan/penunjukan terhadap calon pelaksana reklamasi pada setiap paket lokasi/areal reklamasi termasuk menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan.
- 4) Hasil pelelangan dan calon pemenang diusulkan Ketua Badan Pelaksana kepada Gubernur untuk ditetapkan.
- 5) Ketua Badan Pelaksana menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Pemenang Pelelangan/Penunjukan untuk pelaksanaan paket reklamasi Pantura dan menuangkan ke dalam Nota Kesepahaman yang dibahas bersama-sama dengan pihak yang ditunjuk sebagai pelaksana reklamasi.

b. Nota Kesepahaman

- 1) Apabila telah disetujui dan disepakati maka Nota Kesepahaman ditandatangani bersama Ketua Badan Pelaksana dan pihak yang diberi hak sebagai pelaksana reklamasi.

2) Di dalam Nota Kesepahaman, dicantum kewajiban pihak yang ditunjuk sebelum dilanjutkan kepada perjanjian pengembangan, untuk:

a) Menyiapkan proposal yang antara lain berisikan:

- Perencanaan reklamasi
- Perencanaan penggunaan lahan
- Perencanaan makro infrastruktur
- Perencanaan fasilitas umum/fasilitas sosial
- Perencanaan pentahapan
- Perencanaan AMDAL Proyek
- Perencanaan usaha dan keuangan serta studi kelayakan.

b) Menyerahkan uang muka (Initial Working Fund) sebagai modal kerja Badan Pelaksana yang merupakan bagian dari kontribusi yang akan diperhitungkan kelak dalam kerjasama usaha, yang besarnya ditetapkan dengan keputusan Gubernur

c) Batas waktu penyerahan proposal dan kewajiban administrasi lainnya dilakukan sebelum perjanjian pengembangan ditandatangani.

c. Perjanjian Pengembangan

1) Badan Pelaksana bersama unit/instansi terkait mengadakan pengkajian dan penilaian terhadap proposal yang diserahkan oleh

pihak yang diberi hak dengan mempertimbangkan aspek sosial, aspek ekonomis, aspek teknis planologis, aspek teknis reklamasi, aspek lingkungan, aspek perhubungan dan keselamatan pelayaran serta aspek legal dan administratif, sebagaimana yang dipersyaratkan dalam kerangka acuan.

- 2) Setelah proposal dikaji secara mendalam dan memenuhi persyaratan, maka Badan Pelaksana menerbitkan Surat Persetujuan Proposal dan menindaklanjuti dengan perumusan Perjanjian Pengembangan.
- 3) Perjanjian Pengembangan dilakukan oleh Badan Pelaksana dengan Mitra Pengembang sampai penyiapan lahan hasil reklamasi.
- 4) Konsep perjanjian pengembangan dilaporkan kepada Gubernur untuk mendapatkan persetujuan.
- 5) Setelah mendapatkan persetujuan, maka Ketua Badan Pelaksana bersama-sama dengan Mitra Pengembang yang diberi hak, menandatangani perjanjian pengembangan.
- 6) Di dalam Perjanjian Pengembangan dicantumkan pasal-pasal yang menyangkut ruang lingkup perjanjian pengembangan yang meliputi deskripsi paket reklamasi yang akan dilaksanakan, hak dan kewajiban masing-masing pihak, besaran dan tahapan penyerahan kontribusi, prasarana, dan fasilitas sosial/fasilitas umum, sistem pengawasan dan pengendalian, serta tahapan dan jangka waktu pelaksanaan reklamasi dan pengelolaan tanah hasil reklamasi.

d. Perizinan

- 1) Setelah perjanjian pengembangan ditandatangani, maka mitra pengembang membuat perencanaan rinci setiap tahap pelaksanaan reklamasi dan melengkapi persyaratan-persyaratan teknis yaitu:
 - a. Amdal Proyek
 - b. Perencanaan penggunaan lahan
 - c. Perencanaan pengambilan material reklamasi
 - d. Perencanaan infrastruktur/prasarana dasar.
- 2) Perencanaan rinci setiap tahapan dibahas oleh Badan Pelaksana bersama dengan unit/instansi terkait dan dapat dibantu oleh konsultan manajemen yang ditunjuk.
- 3) Ketua Badan Pelaksana atas nama Gubernur mengeluarkan izin pelaksanaan reklamasi, dengan lampiran:
 - a. Persetujuan/pengesahan atas AMDAL proyek yang mengacu pada AMDAL Regional.
 - b. Persetujuan/pengesahan atas gambar perencanaan penggunaan lahan oleh Dinas Tata Kota Propinsi DKI Jakarta
 - c. Persetujuan/pengesahan atas gambar teknis dan perhitungan konstruksi reklamasi jadual pelaksanaan reklamasi oleh Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta dan pengambilan material reklamasi oleh Dinas Pertambangan Propinsi DKI Jakarta.

d. Persetujuan/pengesahan atas gambar perencanaan infrastruktur/prasarana dasar oleh Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta.

e. Pelaksanaan Reklamasi dan Prasarana Dasar

- 1) Setelah mendapatkan izin Pelaksanaan Reklamasi, Mitra Pengembang menunjuk kontraktor pelaksana dan pelaksana prasarana dasar serta supplier pengambilan material urug dan memberitahukan kepada Ketua Badan Pelaksana.
- 2) Kontraktor Pelaksana melakukan pembangunan reklamasi dan prasarana dasar dengan mengikuti ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang ditetapkan.
- 3) Mitra Pengembang dan perusahaan patungan wajib melaporkan hasil pelaksanaan reklamasi kepada Badan Pelaksana secara berkala.

f. Pengawasan

- 1) Badan Pelaksana dibantu Dinas Teknis yang bersangkutan melakukan pengawasan rutin dan pengendalian teknis atas pelaksanaan reklamasi dan pembangunan prasarana dasar di lapangan.
- 2) Badan Pelaksana melaporkan hasil pelaksanaan reklamasi termasuk masalah/kendala yang harus diselesaikan kepada Badan Pengendali secara berkala.

g. Pembangunan dan Pengelolaan Hasil Reklamasi

- 1) Setelah pelaksanaan reklamasi dan pembangunan prasarana dasar selesai, maka pihak yang diberi hak menyerahkan lahan hasil reklamasi kepada Badan Pelaksana dan dibuatkan Berita Acara Serah Terima, sesuai Perjanjian Pengembangan.
- 2) Setelah serah terima maka Badan Pelaksana mengurus penerbitan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas lahan tersebut atas nama Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Pembangunan di atas lahan hasil reklamasi dilaksanakan berdasarkan perjanjian pengembangan antara Badan Pelaksana dengan Mitra Pengembang.
- 4) Kepada Mitra Pengembang diwajibkan untuk menyerahkan kontribusi kepada Badan Pelaksana yang besarnya ditetapkan berdasarkan luas lahan dan peruntukannya.
- 5) Pembangunan di atas lahan hasil reklamasi dilaksanakan berdasarkan perizinan pembangunan yang dikeluarkan oleh unit/instansi terkait dikoordinasikan melalui Badan Pelaksana dengan sistem pelayanan satu pintu.

h. Instansi Terkait Dalam Reklamasi Pantai

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Staatsblad 1941 No. 382 dapat diketahui bahwa instansi yang berwenang memberikan keputusan atas suatu rencana kegiatan penimbunan/reklamasi pantai adalah Gubernur

KDH dimana lokasi penimbunan itu dilakukan. Di dalam pasal tersebut dinyatakan:

untuk membangun atau memiliki segala kepentingan atau lain-lain pekerjaan perairan, yang terletak di luar daerah pelabuhan, yang tidak termasuk dalam penjelasan dari pasal yang diatas pasal ini, maka perizinan itu diberikan oleh pejabat harian propinsi atau dari pejabat masyarakat umum; di luar itu maka perizinan itu diberikan oleh residen yang bersangkutan, atau Gubernur yang bersangkutan. Sedangkan instansi yang terkait dalam pelaksanaan penimbunan/reklamasi pantai antara lain, Gubernur/Kepala Daerah, Bappeda, Kantor PU (Pengembangan Wilayah)

H. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono (1994) adalah suatu rangkaian kegiatan yang harus dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu sama lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada

tersedianya data yang diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang terhimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang yaitu:

- a. Data fisik mengenai tanah, lokasi, batas, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis mengenai hak-hak apa, siapa pemegang hak dan atau hak pihak lain.

Yang dimaksud dengan wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara dan bisa juga desa seperti yang ditetapkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Lahan yang pada awalnya tergenang air, setelah direklamasi menjadi lahan daratan. Perubahan ini tentu saja akan merubah peta dan kondisi wilayah yang bersangkutan. Perubahan data ini secara fisik tidak dengan

sendirinya diikuti oleh data yuridis yang nantinya berpengaruh kepada luas wilayah, jenis hak, dan subjek hak atas tanah dari hasil reklamasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah hasil reklamasi dikelompokkan dalam bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah hasil reklamasi ini meliputi:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pada kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik ini dilakukan pengukuran dan pemetaan areal hasil reklamasi, meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran ini Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik.

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, setelah ditetapkan letaknya, areal hasil reklamasi diukur, ditentukan dan ditempatkan tanda-tanda batasnya di setiap sudut areal hasil reklamasi. Tanda-tanda batas tersebut wajib dipelihara oleh pemegang hak agar jangan sampai hilang atau tenggelam.

3. Pengukuran dan pemetaan areal dan pembuatan peta pendaftaran.

Areal hasil reklamasi pantai yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

4. Pembuatan daftar tanah

Areal hasil reklamasi pantai yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran selanjutnya dibukukan dalam daftar tanah.

5. Pembuatan surat ukur.

Pada tahapan ini untuk keperluan pendaftaran haknya maka dibuat surat ukur.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

Pembuktian hak areal hasil reklamasi dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara. Sedangkan pembukuan haknya didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatanya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak pengelolaan atas tanah beserta pemegang hak dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut ketentuan yang berlaku.

c. Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan adalah untuk kepentingan pemegang hak hasil reklamasi pantai sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak/badan hukum yang namanya tercantum dalam buku tanah sebagai pemegang hak. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan bangunan yang didaftar, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain terhadap areal hasil reklamasi. Bukti akhir dari suatu pendaftaran adalah pemohon akan mendapatkan sertifikat tanah.

I. Hubungan Prosedur Reklamasi dengan Pendaftaran Tanah

Wilayah yang direklamasi pada dasarnya belum tentu lebih bermanfaat jika dibandingkan dengan sebelum direklamasi. Hal ini sangat erat kaitannya dengan fungsi wilayah yang bersangkutan. Jika sebelum direklamasi fungsi wilayah tersebut lebih besar manfaatnya bagi lingkungan maka reklamasi itu sendiri justru mengakibatkan kemunduran lingkungan. Oleh karena itu Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) dan studi kelayakan bagi wilayah yang akan direklamasi nampaknya merupakan suatu keharusan.

Tujuan diadakan reklamasi pantai adalah untuk mendapatkan lahan yang nantinya dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, misalnya untuk tempat wisata, daerah industri, pelabuhan bahkan perumahan atau hotel. Izin penimbunan/reklamasi tersebut berasal dari Gubernur KDH dimana akan diadakan reklamasi. Namun demikian izin tersebut juga mengkaitkan

beberapa instansi yang sekaligus merupakan persyaratan untuk memperoleh hak atas tanah yang dimohonkan.

Izin penimbunan/reklamasi yang dikeluarkan oleh Gubernur KDH tersebut berbentuk surat keputusan yang memuat beberapa persyaratan. Persyaratan-persyaratan tersebut harus dipenuhi oleh penimbun/reklamator dan jika persyaratan itu tidak dipenuhi maka akan mendapatkan sanksi. Sanksi tersebut berhubungan dengan penundaan bahkan tidak keluarnya sertifikat hak atas tanah dari hasil reklamasi.

Izin penimbunan berikut beberapa persyaratan yang diwajibkan bagi reklamator itu merupakan syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, seperti yang ditentukan oleh Pasal 7 Permenag/Kepala BPN No.2 Tahun 1993.

Untuk hak guna bangunan permohonan diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat, sedangkan untuk hak guna usaha permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat dengan dilampiri rekaman:

- a. Izin lokasi;
- b. Bukti perolehan tanah;
- c. Jati diri pemohon/akte pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum;
- d. Keputusan pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan dalam hal tanahnya diperoleh dari hutan konversi;

- e. Gambar situasi hasil pengukuran kadaster oleh Kantor Pertanahan setempat.

Bukti perolehan tanah yang dimaksud dalam sub.b diatas adalah bukti-bukti pemberian izin dalam kegiatan penimbunan/reklamasi pantai. Bukti tersebut berupa Surat Keputusan Izin Penimbunan dari Gubernur KDH, Site Plan, Dokumen Amdal, dan izin lokasi.

Dengan kelengkapan alat bukti tersebut maka tanah atau lahan hasil reklamasi akan diterbitkan Surat Keputusan pemberian haknya. Dan selanjutnya setelah membayar uang pemasukan serta menyelesaikan administrasi, maka dilakukan pendaftaran haknya untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Apabila syarat perizinan tersebut tidak dipenuhi, maka Kantor Pertanahan tidak boleh menerbitkan hak atas tanahnya atau permohonan hak atas tanah tersebut ditolak.

J. Faktor-faktor Penghambat Reklamasi dan Pendaftaran Tanah

- a. Koordinasi antar instansi terkait dalam penyelenggaraan penimbunan/reklamasi pantai belum mantap karena secara teknis kewenangan ada pada masing-masing instansi pemberi izin dengan berbagai keterbatasannya.
- b. Kurang tegasnya penyelenggaraan reklamasi pantai terhadap perusahaan yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan di dalam surat keputusan pemberian izin penimbunan pantai.

- c. Luasnya pantai yang direklamasi oleh perusahaan, juga merupakan kendala dalam penyelenggaraan reklamasi pantai. Apalagi bila tidak ditunjang oleh dana yang cukup besar serta peralatan yang canggih dan lengkap. Kendala seperti ini dapat mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan reklamasi. Sebagai contoh, dari berbagai hasil penelitian tentang reklamasi, ternyata untuk menimbun areal pantai seluas 100 ha dapat memakan waktu antara 7 sampai 10 tahun. Jika tahun pertama penimbunan dana yang harus dikeluarkan hanya 1 (satu) milyar, karena menurunnya nilai tukar rupiah maka biaya yang dibutuhkan dapat membengkak 3 sampai 5 kali lipat.
- d. Karena berbagai alasan yang bersifat subjektif, masih ada sebagian masyarakat yang belum bersedia meninggalkan lokasi yang akan ditimbun. Kalaupun ada yang mau meninggalkan lokasi reklamasi maka biaya yang harus dikeluarkan untuk memindahkan penduduk juga sangat tinggi.

Universitas Terbuka

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa

1. Keabsahan Pendaftaran Tanah hasil reklamasi pantai untuk pembangunan sangat tergantung pada legalitas prosedur permohonan perizinan penyelenggaraan reklamasi. Pelaksanaan pendaftaran tanah hasil reklamasi pantai dikelompokkan dalam jenis pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu harus dimulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan serta penerbitan sertifikat.
2. Prosedur perizinan penyelenggaraan reklamasi pantai dapat dikategorikan dalam persyaratan yang sederhana, sebab hanya cukup dimintakan izin atau mengajukan permohonan kepada Gubernur. Namun demikian penyelenggaraan reklamasi pantai harus melalui proses/tahapan-tahapan yang secara yuridis administratif wajib ditempuh. Tahapan-tahapan tersebut dimulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan pembangunan dan pengelolaan hasil reklamasi.
3. Faktor yang menjadi penghambat terlaksananya reklamasi pantai antara lain koordinasi antar instansi, aturan yang belum jelas,

berbentukannya beberapa kepentingan sehingga membutuhkan dana yang cukup besar.

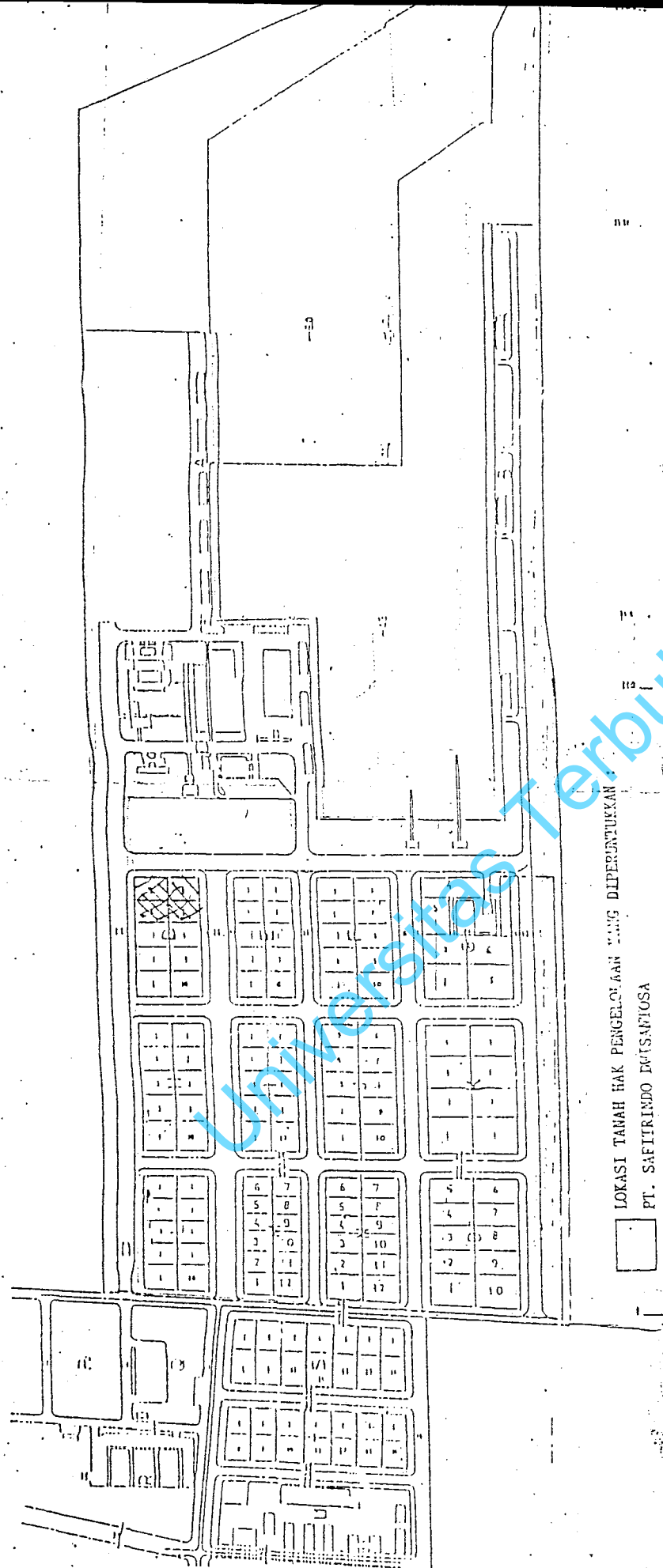
B. Saran

1. Agar pelaksanaan reklamasi pantai berjalan lancar sesuai waktu yang direncanakan serta tidak terjadi pelanggaran-pelanggaran maka perlu diatur persyaratan-persyaratan yang jelas dan tegas serta ditindak-lanjuti oleh penerapan aturan secara tegas pula.
2. Studi kelayakan dan AMDAL harus dijadikan persyaratan yang wajib dipenuhi dalam pendaftaran hak atas tanah dari hasil reklamasi pantai.

ACUAN PUSTAKA

- Abdurahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Bakti, Bandung.
- Butar Butar, 1996, *Laporan Akhir Tim Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Penggunaan Pantai Untuk Kepentingan Pribadi/Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta.
- Effendie, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Ensiklopedi Nasional Indonesia, 1990, *Jilid Empat Belas*, Cipta Adi pUstaka, Jakarta.
- Hardjosoemantri, Koesnadi, 1994, *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi Keenam, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 1978, *Beberapa Analisa tentang Hukum Agraria*, Kelompok Belajar "Esa", Jakarta.
- Mechsan, Sudirman, *Reklamasi Pantai untuk Keperluan Pembangunan dan Kaitannya dengan Pendaftaran Tanah di Bandar Lampung*, Tesis, 1996, Pascasarjana USU, Medan.
- Parlindungan, A.P., 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P., 1993, *Komentar atas Undang-undang Pokok-pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Perda DKI Jakarta No. 8 Tahun 1995 tentang *Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantura*, Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 64/PRT/1993 tentang *Reklamasi Rawa*.
- Surat Edaran Dirjen Perhubungan Laut No. 74/I/6/1992 Kepada Para Kanwil Departemen Perhubungan di seluruh Indonesia.





LOKASI TANAH HAK PENGELOMPOKAN YANG DIPERUNTUKAN
PT. SAFITRINDO DWISANTOSA

PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA J
DIREKTORAT JENDERAL PERIKANAN

MASTER PLAN

SKALA : 1 : 4000
TANGGAL : 20 JULI 1981

DISALAH :
DIPERIKSA : YUDHIS
SAGAN : PENGEMBANGAN PELABUHAN

PIHAK KEDUA
PT. SAFITRINDO DWISANTOSA

PIHAK PERTAMA
PNE PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA
J A K A R T A

ABANG MIKOYAN
Direktur Utama

Drs. SOEKIRNO
Direktur Project